



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 - Genova (GE)

T./F. +39 0107856501 - Mob. +39 3470533749

E-mail: romige@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G. ESECUZIONI 5/2016

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

(DEBITRICE ESECUITATA)

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GENOVA

LOTTO 1

VILLINO SITO IN VIA PURGATORIO 18A (N.C.E.U. FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1)

POSTO AUTO PERTINENZIALE (N.C.E.U. FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2)

TERRENO (N.C.T FG. GEC/74 PART. 987)

ALLEGATO L1



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	LOTTO PRIMO	4
1.1	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.2	DATI TECNICI.....	5
1.2.1	VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1).....	5
1.2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	6
1.2.3	POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2).....	8
1.2.4	TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT).....	9
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	9
1.3.1	VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1).....	9
1.3.2	POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2).....	10
1.3.3	TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT).....	10
1.4	CONFINI	11
1.4.1	VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1).....	11
1.4.2	POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2).....	11
1.4.3	TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT).....	11
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	12
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	12
1.7	DESCRIZIONE SOMMARIA	15
1.7.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	15
1.7.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	18
1.7.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	18
1.7.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	19
1.8	STATO DI POSSESSO.....	19
1.9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
1.9.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
1.9.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	20
1.9.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	20



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 5/2016 – LOTTO 1

1.9.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	20
1.9.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	20
1.10	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	21
1.10.1	ISCRIZIONI.....	21
1.10.2	TRASCRIZIONI – PIGNORAMENTI	21
1.10.2.1	ALTRE TRASCRIZIONI.....	22
1.10.2.2	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	22
1.11	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	22
1.11.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	22
1.11.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	22
1.12	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
1.13	INDAGINE URBANISTICA.....	24
1.14	VINCOLI	25
1.15	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	25
1.15.1	FINITURE	25
1.16	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	26
1.17	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	27
1.17.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	27
1.17.2	SUI VALORI OMI.....	27
1.17.2.1	VALUTAZIONE VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1).....	30
1.17.3	VALUTAZIONE POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2).....	30
1.17.4	VALUTAZIONE TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT)	31
1.17.5	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	31
ALLEGATI:	32



1 LOTTO PRIMO

1.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO PRIMO

Villino su due livelli, posti al piano primo sottostrada e piano terreno, sito nel Comune di Genova, segnato in toponomastica con il civ. 18A di Via Purgatorio, censito al NCEU al Fg. COR/74 part. 989 sub. 1, della consistenza di mq. 112 lordi, composto al piano 1SS da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, corridoio, due ripostigli e locale di sgombero con giardino a livello e locale tecnico esterno annessi; al piano Terreno da vano scala, disimpegno, due camere (ciascuna con cabina armadio e balcone), bagno. Completano le consistenze vano scala e il camminamento esterni.

Oltre a Posto auto pertinenziale, posto al piano terreno in adiacenza al villino civ. 18A, censito al NCEU Fg. COR/74 part. 989 sub. 2, coperto da pergolato, avente superficie pari a mq. 29,00.

Oltre a terreno censito al NCT al Fg. GEC/74 part. 987, della consistenza di mq. 887,00.



1.2 DATI TECNICI

1.2.1 VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1)

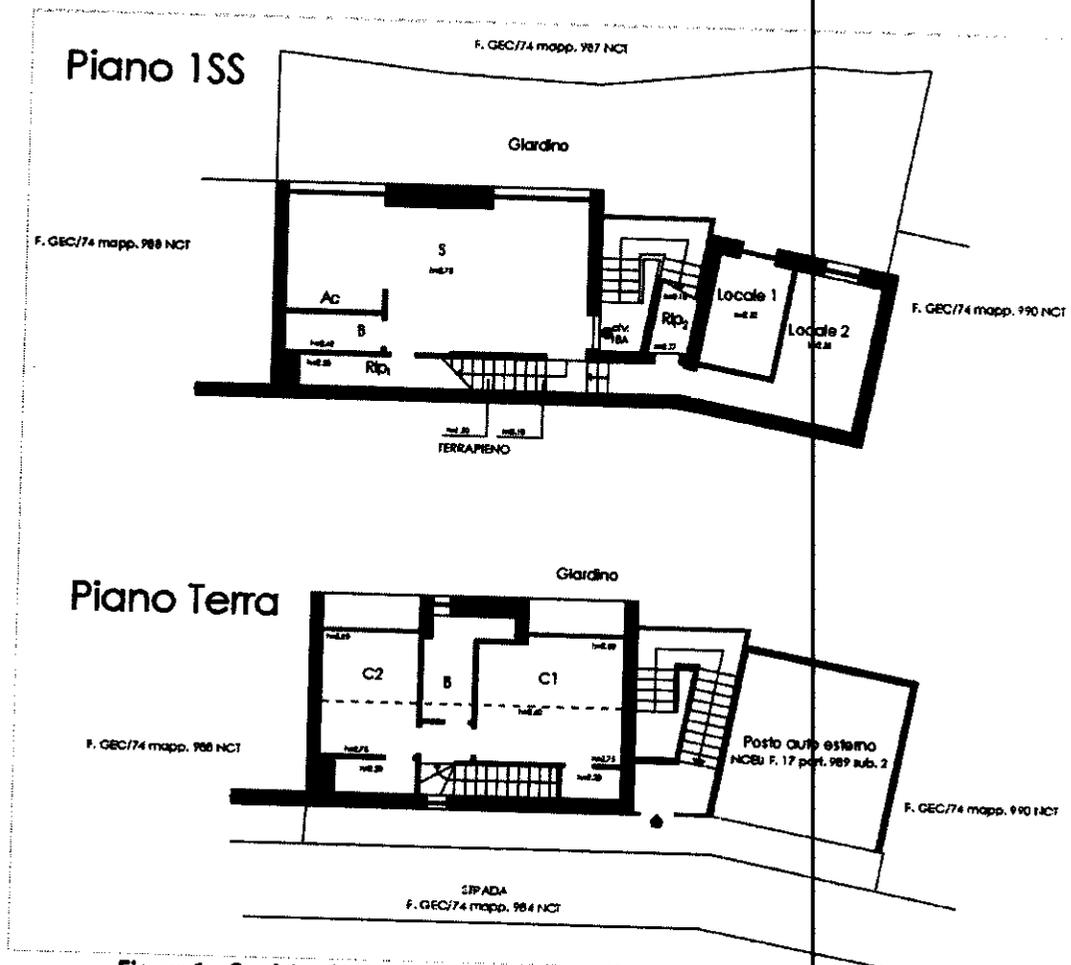


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali villino civ. 18A

Dal viale che conduce al comparto immobiliare di recente edificazione, tramite un camminamento esterno, si accede a un vano scala esterno che conduce al livello 1SS del fabbricato ove sono ubicati i locali soggiorno con angolo cottura, bagno, due ripostigli e un locale di sgombero. Un vano scala interno conduce al livello superiore (piano terra) ove sono presenti due camere, ciascuna con cabina armadio e balcone, e un secondo bagno. L'altezza interna dei locali al P1SS è pari a ml. 2,70 nel soggiorno, 2,40 nel bagno e altezza variabile nei ripostigli come indicato nelle planimetrie allegate



L'altezza interna dei locali al PT è variabile dalla misura massima (al colmo) di ml. 3,60 fino a ml. 2,60 alle imposte nelle camere, ml. 2,20 nelle cabine armadio, come indicato nelle planimetrie allegate.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 86,20

La superficie lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 112,00.

1.2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella 1 riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Via Purgatorio civ. 18A	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
Ingresso-Soggiorno	31,85
Angolo cottura	1,65
Bagno PT	2,90
Ripostiglio PT	4,85
Ripostiglio 2 PT	2,00
Corridoio PT	3,65
Camera C1	15,00
Cabina armadio C1	1,60
Camera C2	10,00
Cabina armadio C2	2,40
Bagno P1	5,00
Disimpegno P1	1,80
Vano scala interno	3,50
Locale 1	9,60
Locale 2	17,40
Balconi	6,20
Vano scala esterno	14,80
Giardino	71,50
Camminamento esterno	12,40
Sup netta immobile	86,20
Sup lorda immobile	112,00
Sup. commerciale	134,84

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i criteri commerciali forniti dal Comitato



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 5/2016 – LOTTO 1

tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai criteri convenzionali indicati nel DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

In particolare, la superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei terrazzi e dei balconi e delle pertinenze comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% oltre mq. 25
- ✓ La superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 50%
- ✓ La superficie delle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 25%.
- ✓ La superficie scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (giardini, aree scoperte) viene ragguagliata nella misura fino al 10% della superficie fino alla superficie della u.i. e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.



Si determina pertanto una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 134,84**, che costituirà base per la presente stima.

1.2.3 POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2)

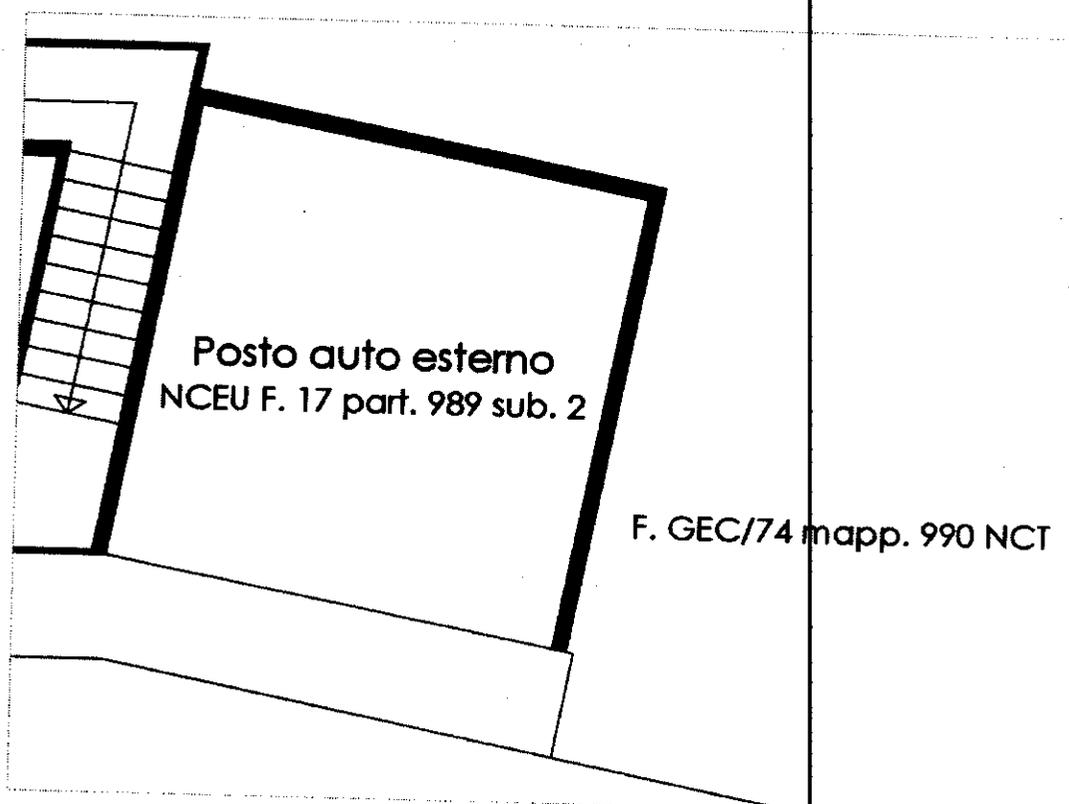


Figura 2

Il posto auto pertinenziale al villino civ. 18A, posto al livello del PT del fabbricato e direttamente accessibile dal viale che conduce al comparto, ha una consistenza misurata di mq. 29,00, assunti a base per la presente stima

1.2.4 TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT)

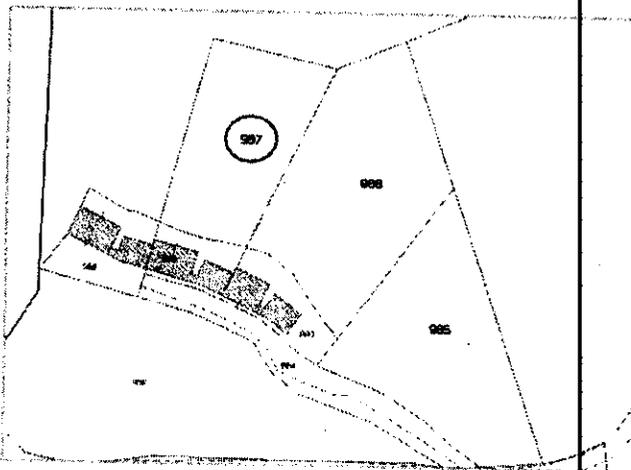


Figura 3

Il terreno assegnato al presente lotto è posto sul confine nord del mappale 989 (villino civ. 18A) e ha una estensione di mq. 887 e una destinazione culturale di CAST. FRUTTO.

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

1.3.1 VILLINO CIV. 18A (FG. GEC/74 PART. 989 SUB. 1)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto è raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GENOVA				SUP. CAT	RENDITA €
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
COR	74	989	1	126 m ² 124 m ² escluse aree scoperte	1.193,02
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI		
1	A/7	3	7,5		

L'immobile risulta intestato alla società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Con sede in GENOVA		Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. L1_1)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 5/2016 - LOTTO 1

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

1.3.2 POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto è raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI				COMUNE DI GENOVA		
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.			
COR	74	989	2			
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT	RENDITA €	
3	C/6	1	32 m ²	32 m ²	208,24	

L'immobile risulta intestato alla società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Con sede in GENOVA		Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente - All. L1_1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

1.3.3 TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT)

Al Catasto Terreni del Comune di Genova, l'immobile in oggetto è raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI			COMUNE DI GENOVA				
SEZ.	FOGLIO	PART.					
GEC	34	987					
QUALITA'		CLASSE	SUPERFICIE (m ²)			REDDITO	
CAST. FRUTTO			4	Ha	Are	Ca	Domnicale €
				08	87	0,41	0,23



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 5/2016 - LOTTO 1

Il terreno risulta intestato alla società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
██████████ Con sede in GENOVA	██████████	Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente - All. L1_1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati

1.4 CONFINI

1.4.1 VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1)

Per le coerenze del villino civ. 18A si rimanda direttamente alla consultazione della planimetria catastale, laddove le stesse sono esplicitamente indicate.

1.4.2 POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2)

Il posto auto pertinenziale confina

- a Nord con giardino part. 989 Fg. GEC/74 NCT
- a Est con part. 990 Fg. GEC/74 NCT
- a Sud con camminamento part. 989 Fg. GEC/74 NCT
- a Ovest con part. 989 Fg. GEC/74 NCT

1.4.3 TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT)

Il terreno assegnato al lotto confina

- a Nord con part. 992 Fg. GEC/74 NCT



- a Est con part. 986 Fg. GEC/74 NCT
- a Sud con part. 989 Fg. GEC/74 NCT
- a Ovest con part. 992 Fg. GEC/74 NCT

1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 04/04/2016 è stato rilevato che lo stato attuale degli immobili (villino e posto auto - ved. restituzione rilievo effettuato - All. L1_3) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. L1_2).

1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino di cui fa parte il presente lotto fa parte di un comparto immobiliare costituito da tre unità tra loro simili per tipologia, di recente costruzione. A seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova è stato possibile accertare quanto segue.

In data 30/12/2005 [REDACTED] in qualità di proprietario, ha richiesto al Comune di Genova il rilascio di Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di tre edifici residenziali unifamiliari con strada privata di accesso da Via Purgatorio, in conformità al progetto a firma dell'ar [REDACTED] o prot. 7323/05, integrato e modificato in data 07/09/2006.

Nei mesi successivi gli Enti e gli uffici preposti hanno rilasciato il loro assenso alla realizzazione dell'intervento, così come esposto nel Titolo Edilizio rilasciato.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 5/2016 - LOTTO 1

In data 29/05/2007 la [redacted] divenuta proprietaria del terreno su cui sono stati realizzati gli edifici a progetto, giusto atto rep. 251505 del 21/05/2007 a rogito not.

E. Pilo Pais (ved. All. A6), ha richiesto e ottenuto la voltura a proprio favore del Permesso di Costruire rilasciando.

X
In data 21/05/2007, con atto a rogito not. Pilo Pais rep. 251507 (ved. All. A7), la [redacted] ha costituito *servitù non aedificandi* secondo l'I.U.I. previsto dal PUC per la zona oggetto di intervento sopra i terreni censiti al C.T. di Genova Sez. III (GEC) mappali 182, 874, 877, precisamente sulla porzione evidenziata nella planimetria allegata all'atto alla lettera C.

In data 19/06/2007 il Comune di Genova ha quindi rilasciato il Permesso di Costruire n. 433/2007, con valore di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 42/2004 (ved. All. A1).

In data 19/12/2007 è stata quindi presentata DIA (prot. 7615/2007) per variante in corso d'opera.

In data 06/03/2009 è stata presentata DIA Obbligatoria al P.C. ai sensi dell'art. 25 comma 1 L.R. 16/08 (prot. 1199/2009) per variante in corso d'opera relativa alle sistemazioni esterne al comparto.

In data 16/03/2010 è stata presentata istanza per ottenimento di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 49 L.R. 16/08 per il mantenimento delle opere eseguite in difformità al P.C. 433/2007, alla DIA 7615/2007 e alla DIA 1199/2009.

In data 04/01/2011 è stata presentata l'attestazione di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, comprese le v.c.o. a firma dell'ing. R. Gallo



In data 20/11/2012 è stata presentata domanda ai sensi dell'art. 37 L.R. 16/08 intesa all'ottenimento del certificato di agibilità degli immobili, con le dovute allegazioni (di cui stralcio è riportato negli allegati A2-A3-A4).

In data 31/01/2013, con provvedimento n. 24/2013, il Comune di Genova ha rilasciato l'agibilità richiesta (ved. All. A5).

Nell'esaminare la documentazione depositata agli atti del Comune di Genova, lo scrivente non ha ravvisato difformità sostanziali rispetto allo stato attuale degli immobili ispezionati.

Va riferito, tuttavia, che gli Attestati di Certificazione Energetica depositati agli atti del Comune di Genova e allegati al fascicolo progettuale non risultavano essere stati regolarmente depositati presso l'Ente competente (Regione Liguria), così come riferito anche da IRE (ved. All. C2). Lo scrivente, avendo anche rilevato che, nel momento dell'ispezione, il villino risultava privo di generatore di calore, ha comunque provveduto alla compilazione e alla trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica richiesto anche ai fini della presente procedura.



1.7 DESCRIZIONE SOMMARIA

1.7.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Sulla collina di Coronata, dal piazzale principale della delegazione, seguendo verso nord-est la via pubblica che, in quel tratto, assume il nome di Via Purgatorio, si giunge a una diramazione che, tramite strada privata, conduce a un comparto immobiliare accessibile, a sua volta, da altro tratto di viale privato.

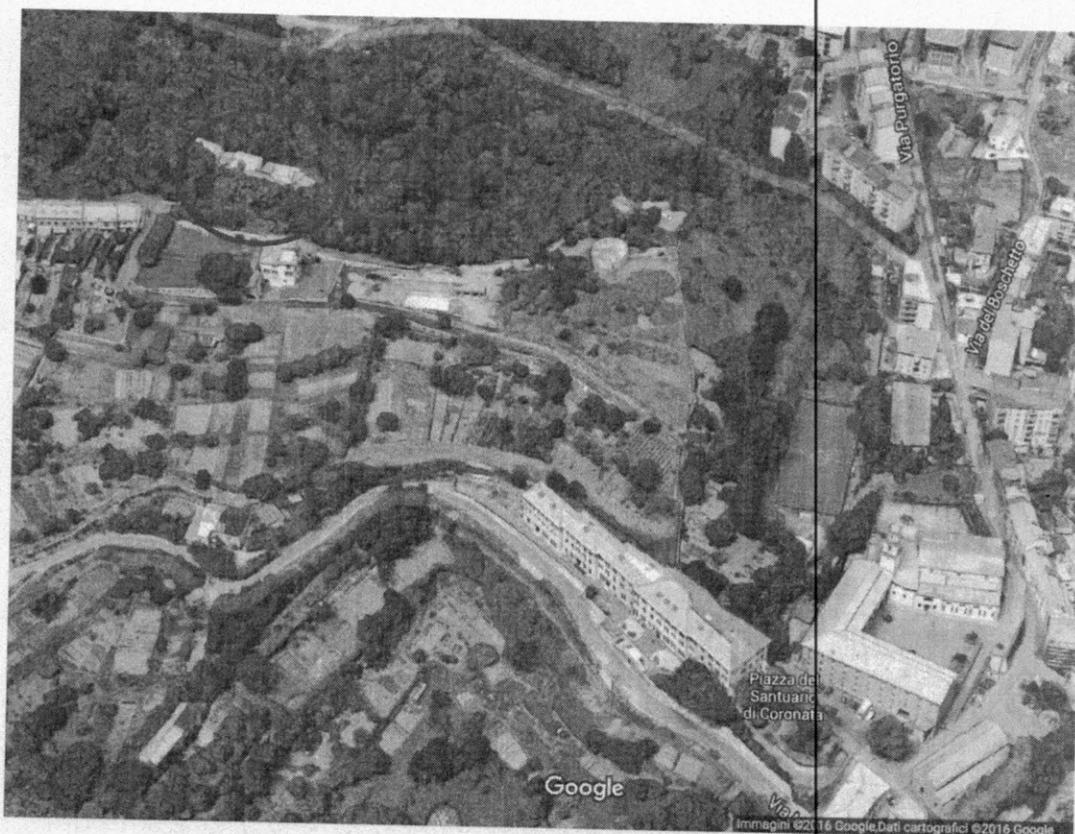


Figura 5 – Vista aerea della zona con indicazione fabbricato



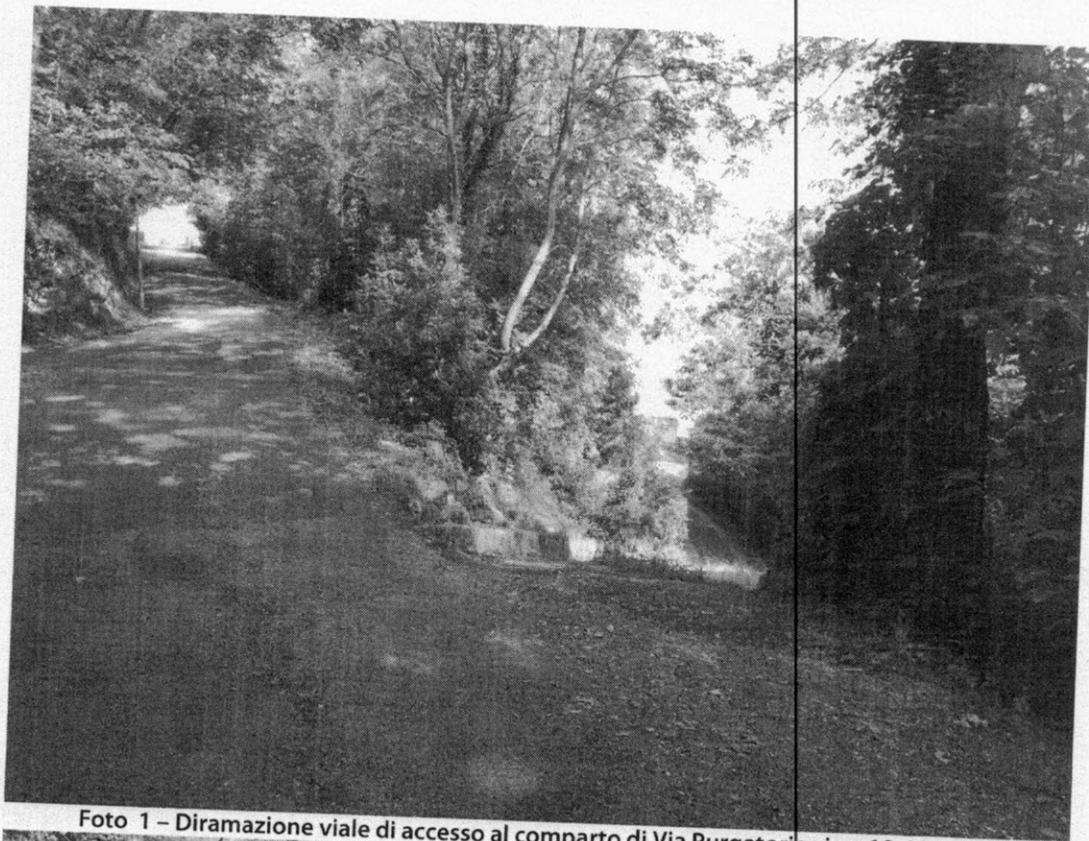


Foto 1 – Diramazione viale di accesso al comparto di Via Purgatorio civv. 18-18A-18B

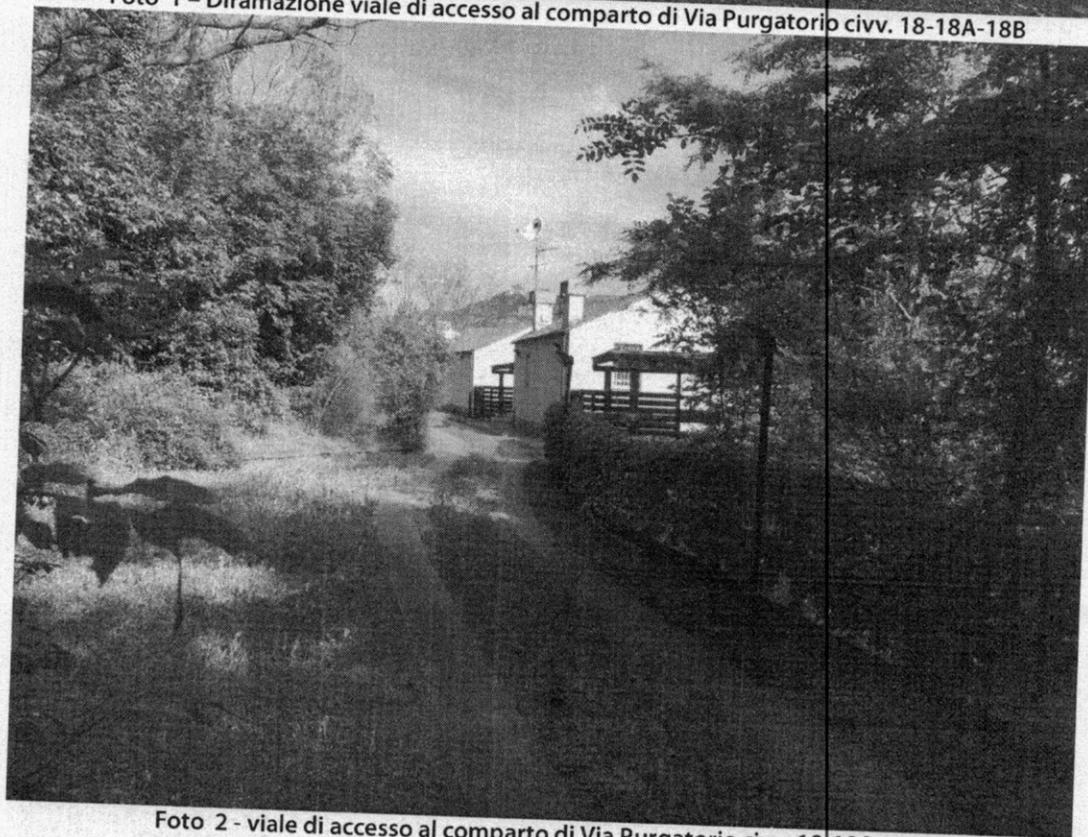


Foto 2 - viale di accesso al comparto di Via Purgatorio civv. 18-18A-18B



Il villino civ. 18A fa parte di un comparto immobiliare costituito da tre fabbricati di analoga tipologia, ciascuno con proprio posto auto pertinenziale, eretti nel corso degli anni 2007-2010 dall'Esecutata.

Ogni unità immobiliare è dotata di posto auto pertinenziale; ai singoli villini si accede tramite un vano scala esterno in fregio a ciascuna u.i. (sui lati est) che dal PT conduce al piano 1SS.

L'immobile oggetto di stima è quello "centrale". Esso si articola su due livelli (piano 1SS e piano Terreno), ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura di laterizio e copertura in laterocemento con rivestimento in ardesie.

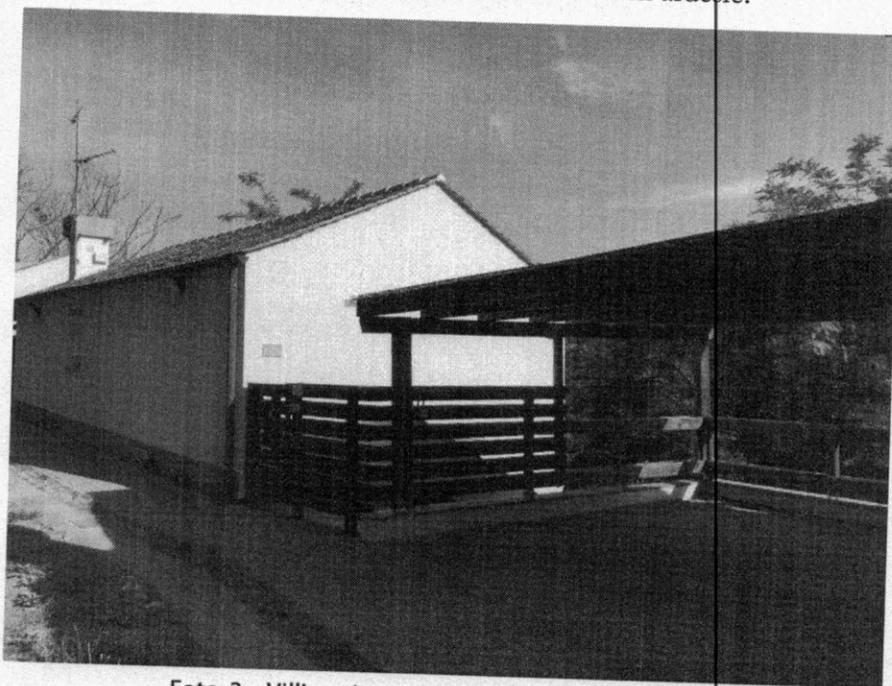


Foto 3 – Villino civ. 18A e posto auto pertinenziale





Foto 4 – Posto auto pertinenziale

La zona in cui è inserito il fabbricato è semicentrale rispetto al cuore della delegazione, periferica rispetto al centro cittadino con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza.

I servizi pubblici presenti in zona terminano il loro servizio sul piazzale del Santuario di Coronata.

1.7.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, a traffico locale, parcheggi pertinenziali al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.7.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale.



1.7.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ✦ Servizi pubblici di trasporto AMT a circa 900 m
- ✦ Autostrada A10 casello Ge-Aeroporto a circa 4,5 km.
- ✦ Aeroporto di Genova "Cristoforo Colombo" a circa 5 km
- ✦ Stazione RFI Genova-Cornigliano a circa 3,5 km.

1.8 STATO DI POSSESSO

I beni pignorati facenti parte del presente lotto coincidono con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (27/05/2016) risultava libero da cose e persone.

L'immobile risulta nella disponibilità della società Esecutata.



1.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**1.9.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE**

1.9.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

**1.9.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE**

Nessuna

1.9.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

I locali accessori posti al piano interrato del villino censito al NCEU Fg. COR/74 part. 989 sub. 1, e il soprastante posto auto censito al NCEU Fg. COR/74 part. 989 sub. 2 risultano asserviti con vincolo permanente di destinazione d'uso in forza di atto not. F. Novara rep. 87067/21042 del 07/04/2009 registrato a Genova il 16/04/2009 al n. 4577 e trascritto il 17/04/2009 ai nn. 12189/8670,
Sul terreno censito al NCT Fg. GEC/74 part. 987, derivante dal precedente mappale 877 facente parte del presente lotto è stata costituita servitù non aedificandi In data 21/05/2007, con atto a rogito not. Pilo Pais rep. 251507 (ved. All. A7).

1.9.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 5/2016 - LOTTO 1

1.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE
DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa (in particolare dalla nota di trascrizione depositata in data 23/12/2015), l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

1.10.1 ISCRIZIONI

- a. Ipoteca volontaria in data 24/05/2007 ai nn. 22043/5796 a favore del Banco di [REDACTED] per Euro 1.000.000,00 gravante sui mappali 877-874-182 da cui sono state successivamente svincolati i mappali 988 sub 1 e sub 2 e mappale 992.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente

1.10.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

Sugli immobili facenti parte del presente lotto gravano le seguenti formalità, da cancellarsi a seguito della conclusione della procedura.

- a. Trascrizione n. 574/524 del 12/01/2016 nascente da pignoramento Ufficiali Giudiziari di GE del 30/12/2015 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.



1.10.2.1 ALTRE TRASCRIZIONI

Si veda quanto riferito al precedente punto 1.9.1.3

1.10.2.2 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

1.11 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

1.11.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Nessuno

1.11.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuno



1.12 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dei beni immobili facenti parte del presente lotto di vendita è la società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Come indicato nel certificato notarile in atti, il mappale 112, da cui hanno originato successivamente le particelle catastali oggetto della presente procedura, nel ventennio, ha le seguenti provenienze.

Anteriormente al ventennio in capo [REDACTED]

Con atto di compravendita in data 18/12/1991 n. 168446 not. Pilo Pais, registrato a Genova il 7/01/1992 al n. 703 e ivi trascritto in il 21/12/1991 ai nn. 31575/22001 il mappale 112 veniva trasferito alla società [REDACTED].

Con tipo di frazionamento in data 03/02/2000 il mappale 112 veniva soppresso originando, fra gli altri, il mappale 826, quest'ultimo soppresso con frazionamento del 01/06/2000, originando, tra gli altri, il mappale 877.

Con atto di compravendita in data 06/11/2001 nn. 246155/9728 rep. Not. Pilo Pais registrato a Genova il 22/11/2001 e ivi trascritto il 15/11/2001 ai nn. 33198/21931 il mappale 877 passava all'ing. [REDACTED]

Con atto di compravendita in data 21/05/2007 nn. 251505/12915 rep. Not. Pilo Pais registrato a Genova il 23/05/2007 e ivi trascritto il 24/05/2007 ai nn. 22042/1213 il mappale 877, fra gli altri passava alla società [REDACTED]



Su parte di detto terreno la società IMCOR ha edificato il complesso immobiliare avente accesso da strada privata, costituito da tre edifici unifamiliari censiti al NCEU al fg. COR/74 con i mappali 988 subb. 1 e 2, 989 subb. 1 e 2, 990 subb. 1 e 2.

La rimanente porzione d'area è rimasta al NCE con i mappali 984-985-986-987.

1.13 INDAGINE URBANISTICA

Il villino è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011 e pienamente in vigore dal 3/12/2015, in ambito AC-AR-PA (Ambito di riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola)

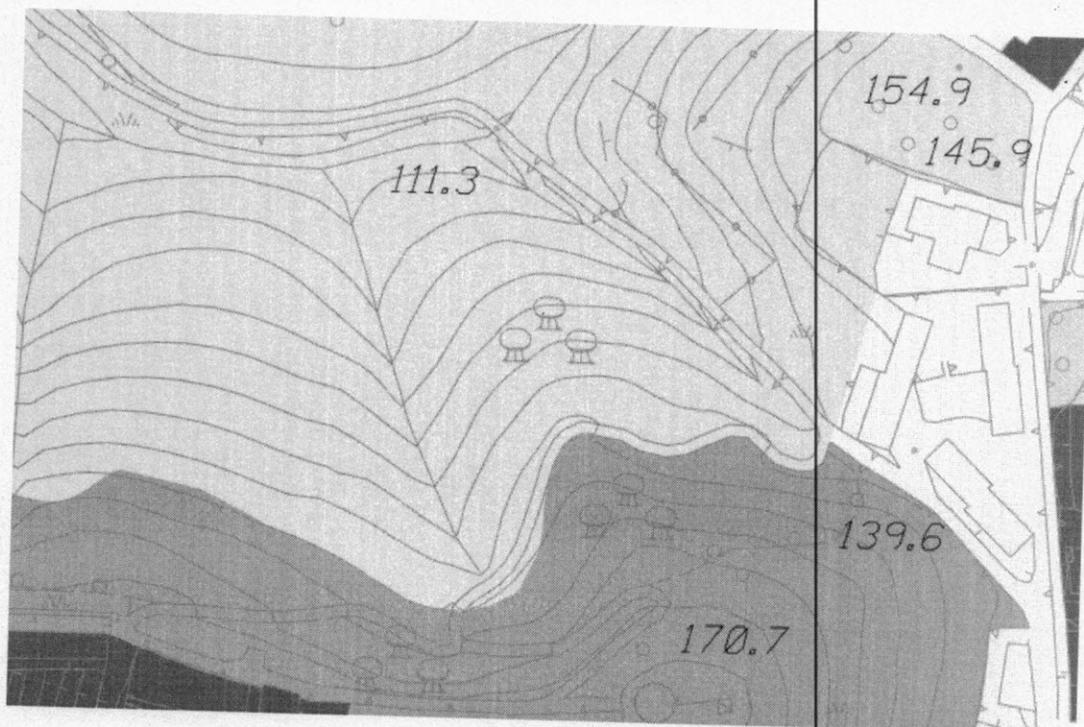


Figura 4 – Inserimento urbanistico dell'immobile (Stralcio cartografia PUC)

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico del terreno mapp. 987 assegnato al presente lotto, si veda quanto esposto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. B2)



1.14 VINCOLI

Il fabbricato non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il lotto risulta sottoposta a vincolo ambientale di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 come modificata con D.Lgs. 22/1/2004 n. 42

1.15 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.15.1 FINITURE

Il villino si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione interna, così come risultante dalla recente costruzione, mai abitato, con finiture buone come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di monocottura nel soggiorno-angolo cottura, in parquet nelle camere
- b. **Pareti:** tinta lavabile; l'angolo cottura ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 1,60; i bagni ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 2,00.
- c. **Soffitti:** tinteggiati con pittura lavabile;
- d. **Bagno:** dotato di comuni sanitari (tazza, lavabo, bidet, box doccia)
- e. **Serramenti:**
 - i. Porta di caposcala blindata; porte interne in legno.
 - ii. Le finestre sono in legno con vetrocamera in tutti gli ambienti
- f. **Impianti:**



- i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia a norma, impianto TV,
- ii. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento, con erogazione di ACS. All'atto del sopralluogo effettuato non era tuttavia presente il generatore di calore e di ACS (caldaia)
- iii. L'immobile è dotato di impianto idrico

1.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è riportato in allegato alla presente relazione (All. L1_ 4). La certificazione è stata resa tenendo conto dell'assenza del generatore di calore e di ACS in quanto all'atto del sopralluogo la caldaia non risultava presente.

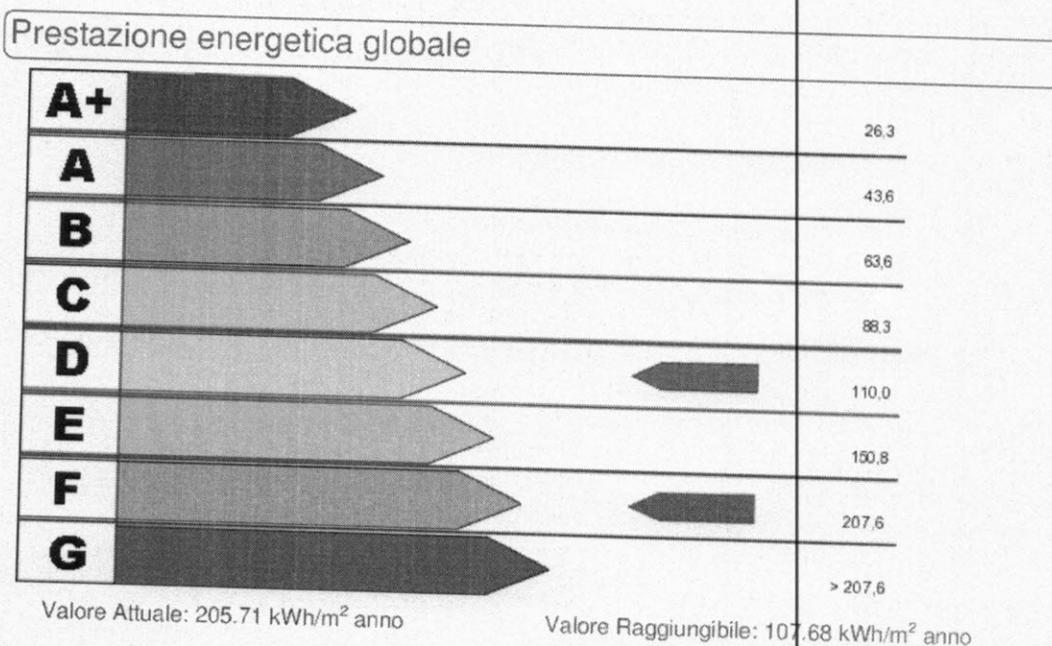


Figura 5 – Certificazione energetica immobile

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica F e ha un EPI pari a 205,71kWh/m² anno. La simulazione di intervento consiste nell'installazione di generatore a condensazione e permette di far conseguire la classe energetica D.



1.17 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la formulazione del giudizio di valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato. Stante la tipologia dei fabbricati oggetto di stima, lo scrivente ha preliminarmente verificato la possibilità di riferirsi a c.d. "immobili comparabili" compravenduti recentemente nella stessa zona, al fine dell'applicazione del criterio del *market comparison approach*. L'indagine effettuata, tuttavia, non ha dato esito positivo, ragione per la quale si è optato per una valutazione riferita alla forbice dei prezzi rilevati dall'OMI nell'ultimo periodo disponibile.

1.17.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

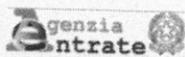
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

1.17.2 SUI VALORI OMI

La sotto riportata immagine illustra i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 5/2016 – LOTTO 1



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO ALTA AAB.M. (V.CORNATA-V.MONTE GUANO-V.BO SCHETTO)

Codice zona: D45

Microzona: 19

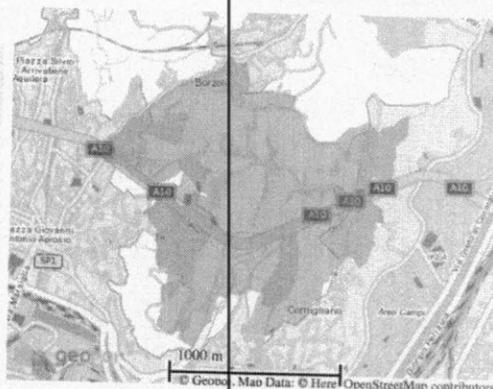
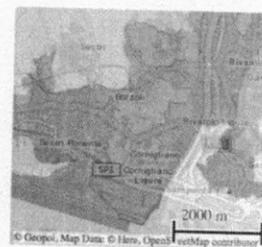
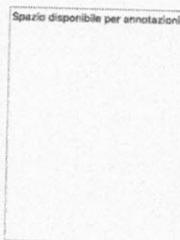
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	4,9	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1850	L	4,5	6,6	L
Autorimesse	Normale	750	1050	L	3,2	4,6	L
Box	Normale	1500	2200	L	8,7	9,7	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2100	L	6,9	10	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	1900	L	6,2	8,7	L

Stampa

Legenda



L'immobile in oggetto risulta inserito nel database OMI nella zona codice D45 microzona 19, con destinazione prevalente abitazioni di tipo economico

Come si può notare, nel database OMI **non** sono riportate le rilevazioni relative alla tipologia edilizia "Ville e Villini" corrispondente alle categorie catastali A/7 (quale quella dell'immobile in esame) e A/8.

Laddove non esista una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse è possibile comunque fare riferimento ad altre tipologie, avendo l'accortezza di seguire le indicazioni offerte nel documento allegato al provvedimento del Direttore dell'AdE *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."*

Il documento, che invero esplicita le modalità di calcolo del valore normale degli immobili, riferisce la modalità operativa tramite la quale effettuare le conversioni del caso:



Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante
 Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: +1,20 anziché x 1,20).

Figura 6

La sottostante figura mostra i coefficienti di raccordo.

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1 Tipologia edilizia OMI DA:	2 Tipologia edilizia OMI A:	3 Il coefficiente correttivo
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

Figura 7

Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente, presupponendo che il passaggio tra le quotazioni della tipologia edilizia corrispondente possa avvenire, per le "Ville e Villini" come nel seguito riportato.

Conversione della tipologia edilizia OMI (quotazione mancante)				
RIF. ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."				
Tipologia Edilizia OMI		Coefficiente correttivo		
DA	A			
Ab. Civili	Ville e villini	1,20		
CONVERSIONE QUOTAZIONE OMI				
Tipologia	Stato cons.	valore mercato €/mq		media
		min	max	
Ville e villini	NORMALE	€ 1.860,00	€ 2.760,00	€ 2.310,00

Ai presenti fini valutativi, verrà assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.



1.17.2.1 VALUTAZIONE VILLINO CIV. 18A (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 1)

Alla luce dei valori in precedenza esposti, si stima che, per l'immobile in esame, tenute conto tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli, inclusi livelli di piano, affacci, finiture, accessibilità, esposizioni e quant'altro ordinariamente compendiate nell'estimo civile, il valore di mercato più probabile attesti in Euro 2.550,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali.

Detta valutazione viene abbattuta del 5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 2.422,50/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 2.422,50/mq x 134,84 mq = Euro 326.649,90

1.17.3 VALUTAZIONE POSTO AUTO PERTINENZIALE (FG. COR/74 PART. 989 SUB. 2)

Per quanto riguarda il posto auto pertinenziale, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.350,00/mq ed Euro 1.900,00/mq., stante le caratteristiche del bene (vincolo di pertinenzialità) ritengo equo stimare in Euro 1.350,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in considerazione del fatto che l'appetibilità commerciale del posto auto è strettamente correlata alla sua funzionalità rispetto all'appartamento facente parte del lotto di assegnazione.

Detta valutazione viene abbattuta del 5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 1.282,50/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.282,50/mq x 29,00 mq = Euro 37.192,50



1.17.4 VALUTAZIONE TERRENO (FG. GEC/74 PART. 987 NCT)

Per quanto attiene il terreno, a conoscenza dei vigenti prezzi di mercato per la zona, considerate tutte le sue caratteristiche, l'esposizione e l'ubicazione sul versante, l'asservimento con vincolo di inedificabilità si ritiene equa una valutazione di Euro 2,50/mq., abbattuti del 5% in ragione delle contingenze legate alla procedura, comportando un valore unitario di Euro 2,38/mq.

La valutazione del terreno sub. 987 secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 2,38/mq x 887,00 mq = Euro 2.106,63

1.17.5 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con la metodologia sopra descritta è pertanto pari a

Valore Lotto 1	
Via Purgatorio civ. 18A (mapp. 989 sub. 1)	€ 326.649,90
Posto Auto scoperto (mapp. 989 sub. 2)	€ 37.192,50
Terreno (mapp. 987)	€ 2.106,63
Somma valori LOTTO 3	€ 365.949,03
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	€ 366.000,00

LOTTO PRIMO

Villino su due livelli, posti al piano primo sottostrada e piano terreno, sito nel Comune di Genova, segnato in toponomastica con il civ. 18A di Via Purgatorio, censito al NCEU al Fg. COR/74 part. 989 sub. 1, della consistenza di mq. 112 lordi, composto al piano 1SS da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, corridoio, due ripostigli e locale di sgombero con giardino a livello e locale tecnico esterno annessi; al piano Terreno da vano scala, disimpegno, due camere (ciascuna con cabina armadio e balcone), bagno. Completano le consistenze vano scala e il camminamento esterni.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 5/2016 - LOTTO 1

Oltre a Posto auto pertinenziale, posto al piano terreno in adiacenza al villino civ. 18A, censito al NCEU Fg. COR/74 part. 989 sub. 2, coperto da pergolato, avente superficie pari a mq. 29,00.

Oltre a terreno censito al NCT al Fg. GEC/74 part. 987, della consistenza di mq. 887,00.

Valore a base d'asta: Euro 366.000,00

(Euro Trecentosessantaseimila/00)

ALLEGATI:

ALLEGATI L1 - LOTTO 1

- All. L1_ A. Documentazione fotografica Lotto 5
- All. L1_ 1. Visure catastali storiche beni immobili
- All. L1_ 2. Planimetria catastale villino, posto auto, stralcio di mappa catastale
- All. L1_ 3. Planimetria appartamento come da restituzione del rilievo effettuato.
- All. L1_ 4. APE 26930/2016 e ricevuta di trasmissione APE
- All. L1_ 5. Scheda Riepilogativa

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

